

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Aktsiaselts Noravest

registrikood: 10715740

tänava nimi, maja number: Lennujaama tee 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11101

telefon: +372 5043478

faks: +372 6319589

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

AS Noravest põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus. AS-le kuuluv hotell on antud opereerimiseks OÜ-le Ülemiste Hotell.

2012. majandusaastal on plaanis jätkata samadel tegevusaladel.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng AS-i NORAVEST majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud.

AS-i NORAVEST äritegevus ei ole hooajaline ning äriühingu majandustegevus pole tsükliline.

AS-i NORAVEST majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenu valuatakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

				2011		2010
Suhtarvud						
Käibe kasv				34,75%		2,6%
Puhasrentaablus				-70,74%		-286,69%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja				0,66		2,72

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2011 - \text{müügitulu } 2010) / \text{müügitulu } 2010 \cdot 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \cdot 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 112	46 614	
Nõuded ja ettemaksed	36 872	31 734	2
Kokku käibevara	37 984	78 348	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	253 600	285 900	4
Kinnisvarainvesteeringud	7 344 000	7 263 239	6
Materiaalne põhivara	147 399	168 580	7
Kokku põhivara	7 744 999	7 717 719	
Kokku varad	7 782 983	7 796 067	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	57 910	28 823	10
Kokku lühiajalised kohustused	57 910	28 823	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 087 960	5 898 201	9
Kokku pikaajalised kohustused	6 087 960	5 898 201	
Kokku kohustused	6 145 870	5 927 024	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	102 259	102 259	11
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 756 558	2 461 375	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-231 930	-704 817	
Kokku omakapital	1 637 113	1 869 043	
Kokku kohustused ja omakapital	7 782 983	7 796 067	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	327 852	243 304	12
Muud äritulud	83 176	1 437	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-218 238	-121 872	
Mitmesugused tegevuskulud	-114 681	-140 256	
Tööjõukulud	-47 856	-42 966	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-32 581	-417 479	6,7
Muud ärikulud	-9 290	-10 924	
Ärikasum (kahjum)	-11 618	-488 756	
Finantstulud ja -kulud	-220 312	-216 062	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-231 930	-704 818	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-231 930	-704 818	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 618	-488 756	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	32 581	417 479	6,7
Muud korrigeerimised	-80 761	0	6
Kokku korrigeerimised	-48 180	417 479	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 033	106 313	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	29 087	1 871	
Laekunud intressid	220	1 740	
Kokku rahavood äritegevusest	-26 458	38 647	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-11 400	-57 590	7
Antud laenud	0	-140 161	
Antud laenude tagasimaksed	32 300	14 100	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	20 900	-183 651	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-39 944	-49 973	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-39 944	-49 973	
Kokku rahavood	-45 502	-194 977	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	46 614	241 603	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-45 502	-194 977	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-12	14
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 112	46 614	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	102 259	10 226	882 072	994 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-704 817	-704 817
Muud muutused omakapitalis			1 579 303	1 579 303
31.12.2010	102 259	10 226	1 756 558	1 869 043
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	102 259	10 226	1 756 558	1 869 043
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-231 930	-231 930
31.12.2011	102 259	10 226	1 524 628	1 637 113

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aktsiaselts Noravest 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eesti ühines 01.01.2011 eurosooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris ASNoravest alates €-päevast oma raamatupidamise arvestuse eurodesse. 2011.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja ka kõiki järgnevat finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Andmete võrreldavuse tagamiseks on 2011.a. aastaaruandes avaldatud eelneva perioodi võrreldavad näitajad konverteeritud samuti eurodesse. Konverteerimisel kasutati ametlikku üleminekukurssi 1 euro = 15,6466 krooni. Muus osas on käesoleva raamatupidamise aruande ja võrdlusperioodi raamatupidamise aastaaruande koostamisel järgitud ühesuguseid põhimõtteid.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursi alusel.

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused on 31.12.2011 aasta seisuga ümber hinnatud.

Finantsinvesteeringud

Nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse laenu nõudeid, mille tagastamise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena) kajastatakse antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja

(2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved kajastatakse eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlust bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kuni 31.12.2009 võeti kinnisvarainvesteering bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldas ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused lisati kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastasid kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalesid tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Amortisatsiooninorm oli 2% aastas.

Alates 01.01.2010 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Vastavalt juhendi RTJ 6 sätetele ühelt meetodilt teisele üleminekul kinnisvarainvesteeringute bilansilise jääkmaksumuse ja õiglase väärtuse vahel tekkinud vahe kajastati omakapitalis.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglase väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	10 aastat
Muu materiaalne põhivara	3-10 aastat

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid.

Kasutusrendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul esineb alljärgnev tingimus:

* renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kapitalirendina.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

a. omanikke

b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda

c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 534	17 230	
Ostjatelt laekumata arved	15 534	17 230	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30	1 289	3
Muud nõuded	19 085	10 250	5
Intressinõuded	19 085	9 914	5
Muud nõuded	0	336	
Ettemaksed	2 223	2 965	
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 872	31 734	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	785	1 289	0
Üksikisiku tulumaks	0	502	0	428
Erisoodustuse tulumaks	0	137	0	204
Sotsiaalmaks	0	1 249	0	1 263
Kohustuslik kogumispension	0	16	0	13
Töötuskindlustusmaksed	0	29	0	24
Ettemaksukonto jääk	30		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30	2 718	1 289	1 932

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Laenuõuded	253 600	285 900
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	253 600	285 900

Antud laenu tagastamistähtaeg 31.12.2020 Laen antud intressiga Euribor+2%.

Laenu alusvaluutaks on EUR.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	19 085	19 085	0	0
Kokku muud nõuded	19 085	19 085	0	0

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	9 914	9 914	0	0
Muud nõuded	336	336	0	0
Kokku muud nõuded	10 250	10 250	0	0

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	736 330	7 245 397	7 981 727
Akumuleeritud kulum	0	-1 914 996	-1 914 996
Jääkmaksumus	736 330	5 330 401	6 066 731
Amortisatsioonikulu	0	-382 795	-382 795
Ümberklassifitseerimised	-736 330	-4 947 606	-5 683 936
31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	0
Ümberklassifitseerimised	7 263 239
31.12.2010	7 263 239
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	80 761
31.12.2011	7 344 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	196 956	121 432

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
	Transpordi- vahendid			
31.12.2009				
Soetusmaksumus	38 141	38 141	253 665	291 806
Akumuleeritud kulum	-954	-954	-145 178	-146 132
Jääkmaksumus	37 187	37 187	108 487	145 674
Ostud ja parendused	47 934	47 934	9 656	57 590
Amortisatsioonikulu	-8 208	-8 208	-26 476	-34 684
31.12.2010				
Soetusmaksumus	86 075	86 075	263 321	349 396
Akumuleeritud kulum	-9 162	-9 162	-171 654	-180 816
Jääkmaksumus	76 913	76 913	91 667	168 580
Ostud ja parendused	0	0	11 400	11 400
Amortisatsioonikulu	-8 607	-8 607	-23 974	-32 581
31.12.2011				
Soetusmaksumus	86 075	86 075	274 721	360 796
Akumuleeritud kulum	-17 769	-17 769	-195 628	-213 397
Jääkmaksumus	68 306	68 306	79 093	147 399

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	4 521	4 730
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	3 074	3 465

2008. aastal võttis ettevõtte kasutusrendile sõiduauto BMW. Rendiperiood lõpeb septembris 2012.

Lisa 9 Laenukohustused (eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen, diskontomäär 4%	6 087 960		6 087 960		2014
Pikaajalised laenud kokku	6 087 960		6 087 960		
Laenukohustused kokku	6 087 960		6 087 960		

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen, diskontomäär 4%	5 898 201		5 898 201		2014
Pikaajalised laenud kokku	5 898 201		5 898 201		
Laenukohustused kokku	5 898 201		5 898 201		

AS Noravest sai 2002. aastal emaettevõtjalt pikaajalist laenu 8 412 150 USD tagastamise tähtajaga 2014. 05.06.2006 sõlmiti laenulepingu muudatus, mille tulemusena konverteeriti laen eurosse kursiga 1,2972 ning peatati intressiarvestus. Muudatuse tulemisena fikseeriti pikaajalise laenukohustuse suuruseks 6 484 851,98 EUR ning intressikohustuse suuruseks 230 956,21 EUR. Vastavalt Raamatupidamise Toimikonna juhendile RTJ3 kuulub pikaajaline intressivaba laenukohustus diskonteerimisele. AS Noravest on seda teinud kasutades diskontomäära 4%.

Diskonteerimise tulemusena saadi tulu 27 325 757 EEK (konverteerituna eurosse 1746434), mis on kajastatud 2006. aasta kasumiaruandes . 2010. aruandeaastal on arvestatud intressikulu 3 524 033 EEK, so. 225 227 EUR.

2011. aruandeaastal on arvestatud intressikulu 229 703 EUR. (lisa 14)

Aruandeaastal tagastati laenu 39 944 EUR, 2010. majandusaastal 49 973 EUR.

Laenujääk bilansipäeva seisuga 31.12.2011 on 6 334 935 EUR, 31.12.2010 6 374 879 EUR.

Tasumata intressid seisuga 31.12.2011 on 230 956 EUR, 31.12.2010 230 956 EUR.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	39 541	24 969	
Võlad töövõtjatele	358	828	
Maksuvõlad	2 718	1 932	3
Muud võlad	293	1 094	
Muud lühiajalised võlad	293	1 094	
Saadud ettemaksed	15 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	57 910	28 823	

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	102 259	102 259
Aktsiate arv (tk)	160 000	160 000
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 moodustas 1 756 559 eurot. Netodividendidena on võimalik maksta 1 387 682 eurot. Tulumaksukohustus, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 368 877 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 moodustas 1 524 628 eurot. Netodividendidena on võimalik maksta 1 204 456 eurot. Tulumaksukohustus, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 320 172 eurot.

Ettevõtte aktsiakapital on eurodesse konverteerimata, aktsia nimiväärtus on 10 krooni, mis eurodes väljendatuna on 0,64 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	327 852	243 304
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	327 852	243 304
Kokku müügitulu	327 852	243 304
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hotelli rent	196 956	121 432
Vahendatud teenused	130 696	121 872
Kaatri rent	200	0
Kokku müügitulu	327 852	243 304

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	35 332	31 530
Sotsiaalmaksud	12 524	11 436
Kokku tööjõukulud	47 856	42 966
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	9 391	9 177
Intressikulud	-229 703	-225 227
Intressikulu laenudelt	-229 703	-225 227
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-12
Kokku finantstulud ja -kulud	-220 312	-216 062

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaattevõtja nimetus	Secunda Corp. Finance AG
Riik, kus aruandekohustustlase emaattevõtja on registreeritud	Sveits

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	6 565 891	0	6 605 836
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	288 219	1 187	313 038	1 801

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 706	411 186	96 622	243 304

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	36 708	32 744

Kohustused emaattevõtte ees on käesolevas lisas kajastatud nominaalväärtuses, mitte bilansilises väärtuses ehk korrigeeritud soetusmaksumuses.

Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne äriühingule lahkumishüvitise maksmise kohustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts Noravest (registrikood: 10715740) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR PIOTROVSKI	Juhatuse liige	19.06.2012
Resolutsioon:	ok	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaseltsi Noravest aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaseltsi Noravest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhatus kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaseltsi Noravest finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

19.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Noravest (registrikood: 10715740) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	19.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 756 558
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-231 930
Kokku	1 524 628

AS Noravest juhatus teeb ettepaneku katta lõppenud majandusaasta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvel.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 756 558
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-231 930
Kokku	1 524 628

Otsustati katta lõppenud majandusaasta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvel.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	327852	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6319589
Mobiiltelefon	+372 5043478
E-posti aadress	kai@protsess.ee